

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2.11/9 "Ziegelei Bremer"

1.) Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10 ha große Verfahrensgebiet gehört zum statistischen Bezirk Fuhlenbrock-Wald. Es wird begrenzt durch die Lindhorststraße, die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang der Fernewaldstraße, die südliche Grenze des Weges Am Dagelsberg, die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 44 und 45 in Flur 143, die südwestliche Grenze des Flurstücks 44 in Flur 143 und durch die Görkenstraße.

2.) Städtebauliche Situation

Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Fuhlenbrock.

Der Bereich entlang der Lindhorststraße ist, bis auf wenige Ausnahmen, weitgehend bebaut. Die vorhandene Bebauung wird dabei hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das übrige Gelände ist von der Ziegelei Bremer in Anspruch genommen und auf Grund des einerzeit vorhandenen Tonvorkommens abgegraben worden.

Die südwestlich und nordwestlich des Plangebietes liegenden Bereiche dienen ebenfalls hauptsächlich dem Wohnen. Im Bereich der Görkenstraße sind neben Wohngebäuden das Altenheim und Altenwohnungen der Caritas vorhanden. Nördlich des Weges Am Dagelsberg befinden sich forstwirtschaftliche Flächen, die Bestandteil des dortigen Naherholungsgebietes sind.

3.) Umweltsituation

Das Plangebiet liegt an der Lindhorststraße, die die Funktion einer Wohnsammelstraße übernimmt. Emittierende Betriebe sind in unmittelbarer Nähe des Planbereichs nicht vorhanden. Ca. 1000 m südwestlich liegt auf Oberhausener Gebiet das Betriebsgelände der Zeche Jacobi. In nordwestlicher Richtung, etwa 1500 m entfernt, liegt die Zeche Haniel.

Für den Bereich Fuhlenbrock-Wald weist die Entwicklung der Immissionsbelastung rückläufige Tendenzen auf. Während nach den Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) Essen für die Belastungskomponente Staub im Meßzeitraum 1974/75 noch Werte bis zu 100 % der zugrundegelegten Grenzwerte (Grenzwert für Langzeiteinwirkung = 0,35 g/qm . d,

Grenzwert für Kurzzeiteinwirkung = 0,65 g/qm . d)

erreicht wurden, sind für den Meßzeitraum 1980 die zulässigen Grenzwerte unterschritten worden.

Die o.g. Entwicklung ist bei der Belastungskomponente Schwefeldioxyd

(Grenzwert für Langzeiteinwirkung = 0,14 mg/cbm,

Grenzwert für Kurzzeiteinwirkung = 0,40 mg/cbm)

ebenfalls zu verzeichnen, wobei der Rückgang hier noch erheblicher ist.

4.) Infrastruktur

Der Bebauungsplanbereich liegt ca. 800 m vom eigentlichen Nebenzentrum Fuhlenbrock, mit den dort vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten entfernt. Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind längs der Lindhorststraße ansässig. Der einmal in der Woche stattfindende Markt erweitert dieses Versorgungsangebot.

An öffentlichen Einrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes u.a. 3 Schulen, 1 Kindergarten und 1 Jugendeinrichtung (TDT).

Die Versorgung der zukünftig im Planbereich Wohnenden kann im Hinblick auf die vorhandenen Einrichtungen als gesichert angesehen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Plangebiet weitere Läden für den täglichen Bedarf einzurichten.

5.) Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich Fuhlenbrock-Wald wird im wesentlichen durch die Funktion Wohnen geprägt. Neben vorhandenen Wohnbereichen

sind in den letzten Jahren weitere Baugebiete - hauptsächlich südwestlich der Lindhorststraße - erschlossen worden (1969: Bebauungsplan 2.11/6 "Am Nappenfeld"; 1978: Bebauungsplan 2.11/5 "Steinmannswiese").

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die Wohnbereiche sinnvoll arrondiert werden. Entsprechend dieser Zielsetzung, die bereits im Entwurf zum Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht wird, soll das Gelände der ehemaligen Ziegelei Bremer zu Wohnzwecken aufgeschlossen werden.

Zur Realisierung der v.g. Ziele ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht der Bebauungsplan Nr. 2.11/9 im Einklang.

6.) Erläuterung der Planung

a) Bauflächen

Für den Bereich entlang der Lindhorststraße soll neben einer Wohnbebauung auch die Möglichkeit geschaffen werden, Läden, die zur Versorgung des Gebietes beitragen, einzurichten. Dementsprechend wird dieser Bereich als WA-Gebiet ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dabei weitgehend der vorhandenen Bausubstanz.

Das übrige Gelände wird als WR-Gebiet festgesetzt. Neben möglichen Geschoßwohnungen (zwingend 2geschossig) im südlichen und östlichen Planbereich sind entsprechend der in der näheren Umgebung befindlichen Bebauung, Einfamilienheime in Form von Reihenhäusern (zwingend 2geschossig), Einzel- oder Doppelhäuser (2geschossig als Höchstgrenze) vorgesehen.

b) Verkehrsflächen

Die notwendige Aufschließung des Plangebietes mit Wohnstraßen erfolgt von der Lindhorststraße und von der Görkenstraße.

Die vorgesehenen Wohnstraßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden. Innerhalb der Verkehrsflächen ist das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen, die das Straßenbild mitbestimmen sollen.

Mit den erwähnten Maßnahmen sollen verkehrsberuhigte Bereiche geschaffen werden, die zur Attraktivität des Gebietes beitragen.

Außer den vorgenannten Wohnstraßen sind noch Fußwege vorgesehen, die ebenfalls zu Erschließungszwecken herangezogen werden. Weitere Fußwege zur Lindhorststraße und zum Dagelsberg sollen kurze Verbindungen zu den in der Lindhorststraße befindlichen Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs bzw. zu dem nördlich angrenzenden Naherholungsgebiet gewährleisten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

c) Öffentliche Spielplätze

Für die Versorgung der zukünftig im Planbereich Wohnenden ist die Schaffung einer Spielanlage des Spielbereiches "C" erforderlich. Eine entsprechende Fläche wird im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Die Einrichtung einer Spielanlage des Spielbereiches "B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) ist nicht erforderlich. Durch die vorhandene Spielanlage an der Hans-Böckler-Straße sowie durch 2 weitere geplante Spielanlagen ist die entsprechende Versorgung des Bebauungsplanbereiches sichergestellt.

7.) Weitere Festsetzungen und Hinweise

Auf Grund der Verkehrsbelastung der Lindhorststraße sind innerhalb eines Abstandes von 100 m parallel zur Lindhorststraße (entsprechend der Berechnung auf der Grundlage der Vornorm zur DIN 18005) passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallhemmende Fenster) erforderlich. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die private Stellplatzpflicht der im Plangebiet zukünftig Wohnenden sind im Bebauungsplan z. T. Gemeinschaftsanlagen (GGa) festgesetzt, z. T. sind die übrigen erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken möglich.

- Das Plangebiet ist zum großen Teil verfüllt worden.
Im Hinblick auf die zu erwartenden Setzungen sind bei Errichtung der Gebäude geeignete bauliche Vorkehrungen zur Verhinderung von Rissebildungen aus Setzungsdifferenzen zu treffen.
- Im nordwestlichen Planbereich wird eine ehemals vorhandene, ca. 1 ha große Waldfläche zugunsten einer Wohnbaufläche in Anspruch genommen.
Für das bereits beseitigte Waldstück wird eine Ersatzaufforstung gefordert, die auf der Fläche nördlich des Dagelsberg durchgeführt werden kann.
- Innerhalb des Planbereiches befindet sich ein Luftschutzstollen aus dem 2. Weltkrieg, dessen Aufrechterhaltung nicht mehr erforderlich ist. Da eine Beseitigung des LS-Stollens, aufgrund der bereits durchgeführten Auffüllung des Geländes, nicht mehr möglich ist, muß durch geeignete Maßnahmen (z. B. Vergießung der Hohlräume) die Überbauung des Luftschutzstollens gewährleistet werden.

8.) Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas bzw. für die Entwässerung sind für das Plangebiet neu zu schaffen.

9.) Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes i. V. mit der Baunutzungsverordnung.

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich.

Es ist beabsichtigt, die bodenordnenden Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und ggf. teilweise im Umlegungsverfahren durchzuführen.

Sofern diese Regelungen nicht realisiert werden können, werden Maßnahmen nach Teil V des BBauG vorgesehen.

10.) Dringlichkeit der Planung

Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurden auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Ruhrgebietsgesetzes vom 1. Juni 1976 die kreisfreie Stadt Bottrop und die Gemeinde Kirchhellen zu einer kreisfreien Stadt zusammengeschlossen. Das Gesetz trat am 1. Juli 1976 in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt lagen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kirchhellen ein Flächennutzungsplan, für das Gebiet der ehemaligen Stadt Bottrop ein Leitplan aus dem Jahre 1956 - als Flächennutzungsplan übergeleitet nach § 173 BBauG - vor.

Nach § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26. 11. 1974 galten die Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden bis zum 31. 12. 1977.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27. 1. 1977 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der neuen Stadt Bottrop beschlossen. Der Plan befindet sich im Verfahren,

seine Offenlage hat in der Zeit vom 1. 6. bis 1. 7. 1982 stattgefunden.

Das Verfahrensgebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Fuhlenbrock mit den dort vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen soll im verstärkten Maße der Ausbau des Siedlungsschwerpunktes betrieben werden. In diesem Zusammenhang ist die Schaffung qualifizierter Wohngebiete unbedingt erforderlich, zumal heute schon ein großes Angebot an privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden ist, die neuen Wohngebiete die Auslastung dieser Einrichtungen sicherstellen.

Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 2.11/5 "Steinmannswiese" und 2.11/6 "Am Nappenfeld" ist die eingeleitete Entwicklung teilweise verwirklicht worden.

Die Aufnahmekapazität der v.g. Wohngebiete ist weitgehend erschöpft. An anderer Stelle ist mit der Schaffung qualifizierter Wohngebiete vorerst nicht zu rechnen.

Um daher zum einen die vorhandene Nachfrage an Bauland abzudecken und zum anderen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.11/9 dringend geboten.

11.) Kosten

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen nach dem heutigen Stand folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung, Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

1. Bodenordnung

Grunderwerb für Verkehrsflächen

einschl. Spielplatz rd. 600.000,-- DM

2. Tiefbaumaßnahmen

Kanalbau rd. 900.000,-- DM

Straßenbau rd. 1.400.000,-- DM

Beleuchtung rd. 100.000,-- DM

3. Herrichtung und Gestaltung des

Kinderspielplatzes rd. 54.000,-- DM

rd. 3.054.000,-- DM

Von dieser Summe hat die Stadt voraussichtlich rd. 940.000,-- DM selbst zu tragen. Die Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Bottrop. Evtl. bestehende Zuschußmöglichkeiten sollen in Anspruch genommen werden.

12.) Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Städtebaurechtliche Festsetzungen, die in den Fluchtlinienplänen Nr. 3-L-3 (förmlich festgestellt am 6. 8. 1912) und Nr. 3-L-4 (förmlich festgestellt am 6. 8. 1912) dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 2.11/9 berührt werden.